PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

La conjoncture laisse entrevoir un repli des mises en chantier en 2004, mais les résultats seront tout de même excellents

Dans une année marquée par un certain nombre de contretemps inopportuns, notamment la maladie de la vache folle et le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), la construction résidentielle est demeurée l'une des sources de bonnes nouvelles pour l'économie en 2003. Bien que les constructeurs de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary aient enregistré une baisse de 5 % des mises en chantier par rapport à 2002, ils ont néanmoins connu le deuxième niveau d'activité le plus élevé depuis 1981. Le total des mises en chantier s'est établi à 13 642 en 2003, étayé par le nombre impressionnant de maisons individuelles commencées (8 526) et le nombre record de logements collectifs construits (5 116, soit un sommet inégalé en 21 ans). Compte tenu de la diminution notable du bilan migratoire et du fait que la création d'emplois a été la plus faible depuis 1994, le total de 13 642 mises en chantier observé en 2003 constituait un exploit remarquable.

Comme en 2002, les bas taux hypothécaires comptaient parmi les principaux facteurs qui ont alimenté la demande de logements neufs en 2003. À 6,39 %, le taux moyen des prêts hypothécaires de cinq ans était inférieur de 63 points de base à ce qu'il était en 2002. Grâce à ce facteur et à la vive concurrence sur les marchés hypothécaires, où l'on offrait environ 100 points de base de rabais sur le taux affiché, les acheteurs ont bénéficié de la meilleure conjoncture depuis les années 1950 en matière d'emprunt. Un grand nombre de ménages ont ainsi décidé d'accéder à la propriété, tendance qui s'est amorcée peu après le 11 septembre 2001, durant la période où la Banque du Canada a abaissé dix fois de suite son taux directeur. La faiblesse des taux hypothécaires a également permis aux propriétaires d'acquérir une habitation plus chère que par le passé. De plus, les importants gains d'avoir propre réalisés au cours des années précédentes ont été un incitatif additionnel pour les personnes désirant une habitation d'un cran supérieur. La poursuite de la montée du prix des logements, combinée au marché du travail encore serré et à la solide confiance des consommateurs, a apaisé les craintes quant à l'accroissement du niveau d'endettement.

Outre les bas taux hypothécaires, d'autres facteurs ont stimulé la construction résidentielle. En 2002 et 2003, les effets cumulatifs des gains enregistrés au chapitre de l'emploi et du bilan migratoire des cinq années précédentes ont favorisé les mises en chantier. De 1997 à 2001, il s'est créé 23 400 postes chaque année à Calgary, conjoncture qui a attiré annuellement un nombre net de 15 500 migrants, en moyenne. De plus, la chute marquée du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente en 2002 a incité les acheteurs éventuels à se tourner vers le secteur du neuf. Grâce à ce facteur et à la demande persistante provenant des investisseurs, les mises en chantier ont évolué à un rythme régulier pendant la majeure partie de 2003.

Les taux hypothécaires peu élevés qui stimulent la demande continueront d'être le moteur de l'activité sur le marché du neuf de Calgary. Pendant les premiers mois de 2004, la Banque du Canada a abaissé son taux directeur trois fois de suite, dans l'espoir que les consommateurs et les entreprises continuent à dépenser, afin de contrer les effets défavorables de la valeur élevée du dollar canadien sur les exportations. En 2004, on prévoit que les taux d'intérêt affichés des prêts hypothécaires de cinq ans seront, en moyenne, de 20 points de base inférieurs à ceux de 2003. Compte tenu du fait que les rabais sur les taux ne sont consentis que depuis dix ans, une déduction moyenne de 75 à 100 points de base ramerait les taux hypothécaires à leur niveau le plus bas jamais enregistré.

Malgré l'avantage associé au repli des taux hypothécaires en 2004, celui-ci ne suffira pas à contrebalancer les effets d'autres facteurs concurrents. La croissance démographique, la création d'emplois et l'augmentation des revenus demeurent les piliers de la demande de logements neufs, et tous ces éléments ont été faibles dernièrement. Le bilan migratoire était impressionnant en 2002, mais les plus récents résultats du recensement municipal révèlent que la migration nette a chuté de 57 % en 2003, pour passer sous la barre des 9 000, un niveau bien décevant en regard des normes historiques pour Calgary. De plus, la création d'emplois, déjà affaiblie en 2002, a de nouveau fléchi l'an dernier, tombant à son niveau le plus bas des dix dernières années. En ce qui concerne le revenu, les pertes d'emplois bien rémunérés et les compressions budgétaires effectuées par les entreprises ont fait en sorte que la plupart des résidents de Calgary n'ont touché aucune augmentation salariale. À moins que ces facteurs ne s'améliorent considérablement en 2004, il y aura inévitablement un tassement de la demande de logements neufs.

Curieusement, il se peut que la faiblesse des taux hypothécaires entraîne aussi un autre repli de l'activité cette année. En effet, les bas taux hypothécaires, qui favorisent les acheteurs depuis deux ans, ont précipité une part de la demande, qui aurait autrement été satisfaite dans les années à venir. Depuis cinq ans, Calgary enregistre le plus grand nombre de mises en chantier par habitant

CALGARY
PRINTEMPS 2004

SOMMAIRE

1 **Marché du neuf**
On s'attend à ce que la construction de maisons individuelles diminue pour la deuxième année consécutive, car la demande se repliera après avoir atteint un niveau record en 2002. Dans le segment des logements collectifs, le rythme des mises en chantier se ralentira en 2004, après avoir atteint en 2003 son point le plus élevé en 21 ans.

4 **Marché de la revente**
À l'instar de 2003, les ventes de logements existants devraient de nouveau régresser légèrement en 2004. Le marché demeurera équilibré jusqu'à la fin de l'année, entraînant une hausse modérée du prix moyen.

5 **Marché locatif**
La faiblesse persistante des taux hypothécaires encouragera les locataires à accéder à la propriété, si bien que le taux d'inoccupation grimpera à son point le plus élevé depuis 1994. La progression des loyers se ralentira, car les propriétaires-bailleurs voudront éviter une hausse du nombre de logements vacants.

6 **Économie**
L'effet décalé du ralentissement de la création d'emplois et de l'immigration se répercutera sur la demande de logements.

8 **Résumé des prévisions**

SCHL CMHC

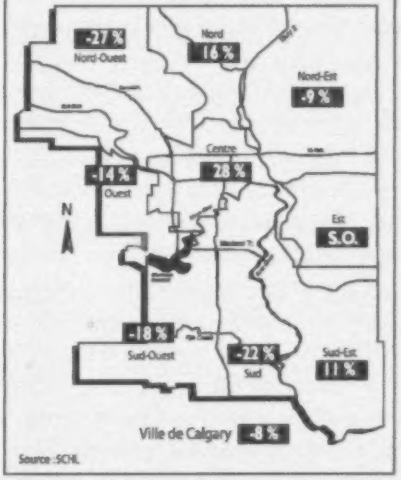
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

de toutes les RMR canadiennes, ce qui donne à penser que la demande refoulée a été comblée en grande partie sous l'effet des bas taux hypothécaires et de la croissance démographique observés ces dernières années. À vrai dire, le rythme des mises en chantier dépasse largement le taux de création de ménages depuis quelques années.

D'autres facteurs pèseront sur l'activité dans les marchés de l'habitation locaux, entre autres la décroissance du nombre d'accédants, la contraction de la demande provenant des investisseurs, la poursuite de la montée du prix des logements et la vive concurrence exercée par le secteur de l'existant. Comme en témoigne la récente hausse du nombre de logements locatifs vacants, les taux hypothécaires peu élevés des 24 derniers mois ont déjà incité beaucoup d'accédants éventuels à passer à l'acte. Pour contrer les effets de cette tendance et freiner la hausse du taux d'inoccupation, certains propriétaires-bailleurs ont fortement réduit les loyers et offert des incitatifs à la location. De plus, la combinaison des taux d'inoccupation élevés et de la reprise bien accueillie du marché boursier refroidira l'intérêt que portent les investisseurs au marché des copropriétés depuis deux ans. Le léger repli des taux hypothécaires en 2004 ne suffira pas à contrer les effets de l'augmentation de plus de 5 % des prix des logements. On prévoit en outre que le stock croissant de maisons individuelles et de logements collectifs ralentira le rythme de la construction résidentielle, tout comme l'intensification de la concurrence provenant du marché de la revente. Pendant les premiers mois de 2004, le nombre d'inscriptions courantes sur le marché de l'existant était, en moyenne, de 66 % supérieur à celui de 2002, de sorte que les acheteurs désireux d'emménager dans leur nouveau logement dans de brefs délais possédaient un vaste choix.

Malgré le repli prévu de l'activité, le fléchissement de la construction résidentielle permettra au secteur de retrouver un rythme de croissance solide à long terme. On prévoit qu'en 2004, les mises en chantier de maisons individuelles seront au nombre de 7 750, ce qui représentera une baisse de 9 % par rapport aux 8 526 recensées en 2003. Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le volume de mises en chantier devrait tomber à 4 700 cette année, après avoir atteint en 2003 un sommet inégalé en 21 ans, soit 5 116. Le total des mises en chantier, tous logements confondus, passera donc de 13 642 en 2003, à 12 450 en 2004. Ce dernier résultat représentera le quatrième total en importance observé depuis 1981 et le septième niveau le plus élevé, en données historiques.

Mises en chantier de logements individuels
Variation annuelle (%) 2003/2002



Source : SCHL

Ralentissement persistant de la construction de maisons individuelles

Compte tenu du rythme de la construction de maisons individuelles au premier trimestre de 2004, il semble que le marché est en voie d'enregistrer sa deuxième baisse annuelle consécutive en autant d'années. De janvier à mars, 1 804 maisons individuelles ont été commencées, soit 8 % de moins qu'à la période correspondante en 2003. On prévoit que l'activité maintiendra un rythme similaire, quoique légèrement ralenti, au fil des mois en 2004. D'ici la fin de l'année, on s'attend donc à ce que le total des mises en chantier de maisons individuelles atteigne 7 750, ce qui représentera une baisse de 9 %, en glissement annuel.

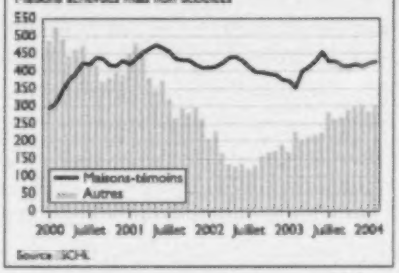
L'activité réduite dans le segment des maisons individuelles représente non pas un affaissement du marché, mais plutôt un retour à des niveaux de production soutenables. Les constructeurs ont connu un rythme d'activité sans précédent depuis deux ans, période où la plupart des facteurs économiques et démographiques favorisaient le marché. Le nombre de mises en chantier de logements individuels en 2004 constituera néanmoins le cinquième total en importance observé jusqu'à ce jour et correspondra à la moyenne de 7 772, des cinq années antérieures. Par ailleurs, la diminution des mises en chantier atténuera la pression à la hausse qui s'exerce sur les prix. En 2003, le prix moyen a grimpé de plus de 10 %. Le ralentissement de la construction permettra aussi de resserrer les délais préalables à la prise de possession, que les entrepreneurs avaient allongés en 2002 et pendant une partie de 2003. Le repli de l'activité permettra par ailleurs aux constructeurs de continuer à regarnir leur stock de logements construits sans commande, lequel avait touché, au milieu de 2002, son niveau le plus bas des cinq années précédentes. Toutefois, les entrepreneurs devront faire preuve de prudence et s'assurer que les stocks ne se reconstituent pas trop rapidement.

Le stock de maisons individuelles construites sans commande est en bonne condition...pour le moment

Après être tombé, en août 2002, à son point le plus bas en 53 mois, soit à 528, le nombre de maisons individuelles achevées mais non écoulées s'est nettement accru, pour atteindre 763 fin mars. Il s'agit du total le plus élevé observé depuis juillet 2001et d'une hausse de 26 % sur douze mois. L'augmentation ne peut être attribuée au volume croissant de maisons-témoins, car le total de logements dans cette catégorie est demeuré relativement stable au cours des douze derniers mois. Le gonflement du stock tient plutôt au nombre accru d'habitations construites sans commande, qui a atteint, en février 2004, son niveau le plus haut en 31 mois, soit 304.

Tout porte à croire que l'alourdissement récent du stock de logements produits sans commande ne témoigne pas d'une décroissance rapide du marché.

Stock de maisons individuelles neuves
Le stock d'habitations bâties sans commande se rétablit à un bon niveau



Source : SCHL

Le nombre de logements construits sans commande a été très faible durant une bonne partie de 2002, en raison d'une grave pénurie d'inscriptions sur le marché de la revente et de la demande sans précédent sur le marché du neuf. Fin juillet 2002, la RMR de Calgary ne comptait que 121 habitations de ce type, ce qui représentait le total le plus bas observé en plus de cinq ans. Devant le risque de perdre des occasions, les constructeurs ont poussé activement la construction de maisons non commandés afin de pouvoir répondre aux besoins d'acheteurs souhaitant emménager sans tarder dans une nouvelle habitation.

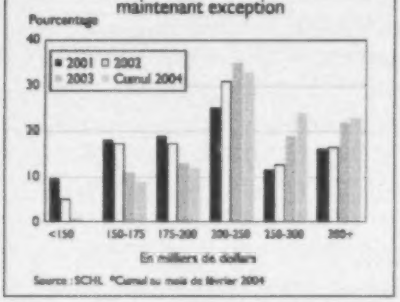
Certes, une hausse du nombre de logements construits sans commande était justifiée. Toutefois, les constructeurs doivent reconnaître qu'un certain nombre de facteurs se dégradent sur le marché, de sorte qu'il est inutile d'accroître davantage les stocks dans ce segment. En fait, tel a été le cas en 1999, année où le nombre moyen d'habitations produites sans commande a atteint un sommet, soit 546. On se souvient aussi que l'ancien record de 9 219 mises en chantier de maisons individuelles a été établi en 1998, juste avant la chute de 28 % de l'activité, l'année suivante. L'affaiblissement de la création d'emplois, la diminution de la migration et la hausse du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente ont assurément tous contribué à l'affaissement de la construction résidentielle en 1999, mais le gonflement du stock de logements produits sans commande y a aussi joué un rôle. À bien des égards, la conjoncture actuelle du marché ressemble à celle observée en 1999. Comme il est indiqué plus bas, Calgary connaît actuellement un rythme de création d'emplois modeste, une diminution de la migration nette, et un nombre élevé persistant d'inscriptions sur le marché de la revente. Étant donné ces facteurs, l'alourdissement du stock de logements sans commande pourrait donner lieu à une baisse des mises en chantier de maisons individuelles supérieure à 9 % en 2004.

Modération de la croissance des prix

Après avoir progressé de seulement 1,2 % en 2002, le prix des maisons individuelles a bondi de 10,2 % en 2003 et atteint 267 104 $. Pour les acheteurs, il s'agit de la plus forte hausse, en glissement annuel, depuis 1990. Il ne fait aucun doute que l'envolée des prix l'an dernier résultait du nombre record de mises en chantier enregistré en 2002. Le rythme de la demande à cette époque a multiplié les pressions à la hausse exercées sur le prix des matériaux en 2003, mais la perception d'une pénurie de travailleurs qualifiés a été l'un des facteurs déterminants de l'escalade des coûts des constructeurs. En 2002, 9 413 maisons individuelles ont été mises en chantier,

Maisons individuelles écoulées, selon la fourchette de prix

Les habitations de moins de 150 000 $ font maintenant exception



Source : SCHL *Cumul au mois de février 2004

de sorte que beaucoup de gens de métier ont été poussés à leur limite et ont revendiqué des hausses salariales en conséquence. De même, les promoteurs ont été pris au dépourvu par le rythme d'activité sans précédent cette année-là, si bien que l'offre de terrains était insuffisante au début de 2003. Par conséquent, les employés ont dû travailler des heures supplémentaires avec leur matériel pour répondre au besoin accru de terrains aménagés. Combiné à l'ajout d'un droit de lotissement de 1 400 $ par terrain, ce facteur a contribué à la majoration de 9 % du prix des terrains en 2003, qui a atteint 68 640 $.

Outre le coût croissant des matériaux, de la main-d'œuvre et des terrains, d'autres facteurs ont contribué à l'ascension du prix des logements neufs en 2003. La vague d'incendies et de vols a fait monter en flèche les primes d'assurance et les frais de sécurité des constructeurs. Plus important encore, toutefois, les consommateurs ont aussi contribué à l'alourdissement du prix moyen en 2003. Les taux hypothécaires peu élevés ont permis aux acheteurs d'acquérir un logement plus cher. En effet, le repli des taux l'an dernier a fait en sorte que les acheteurs avaient les moyens d'acquérir une habitation dont le prix était de 6 % plus élevé qu'auparavant, sans augmentation de leurs mensualités.

Après un bond de 10 % en 2003, le prix moyen des logements individuels devrait s'accroître de moins de 6 % en 2004, pour s'établir à 281 000 $. Avec le repli de la construction résidentielle, la pression à la hausse qui s'est exercée sur le coût de la main-d'œuvre s'affaiblira. Il se peut que la Colombie-Britannique attire des ouvriers de bâtiment, compte tenu des incendies et de l'attribution des Jeux Olympiques d'hiver de 2010 à la province. La pénurie de main-d'œuvre pourrait ainsi se poursuivre dans les marchés locaux. Toutefois, ce risque sera sans doute minimal, si les gens de métier de longue date demeurent fidèles aux entrepreneurs locaux. Il s'agit d'une bonne nouvelle, puisque dans certains métiers, des pénuries de travailleurs qualifiés persistent.

Par ailleurs, le prix des terrains ne devrait pas augmenter au même rythme qu'en 2003. Pendant la première partie de l'année, la rareté de terrains viabilisés persistera à certains endroits, car l'arrivée précoce de l'hiver a annulé quelque peu l'avance prise par les promoteurs, à l'été et l'automne de 2003. On prévoit toutefois que les pénuries se résorberont une fois que les promoteurs fonctionneront de nouveau à leur pleine capacité. Les pressions sur le prix des terrains seront également limitées, car certains coûts de production, tels que ceux du béton et des produits dérivés du pétrole, ne devraient pas s'alourdir plus que d'ordinaire.

La pénurie de bois d'œuvre est peut-être le facteur qui stimulera le plus le prix des habitations en 2004. Selon certaines sources, pendant les premiers mois de l'année, le prix d'un lot de bois d'œuvre a grimpé de plus de 25 %, en conséquence surtout de l'escalade du coût des panneaux à copeaux orientés (OSB). La demande élevée en Amérique du Nord et la faiblesse des stocks, ajoutées aux feux de friches dans l'Ouest canadien, ont fait grimper les prix. Les informations indiquant que les États-Unis ont passé une importante commande pour des panneaux OSB, en vue de la reconstruction de l'Iraq, ont aussi accentué les pressions sur les prix. Malheureusement, on ne s'attend pas à ce que la situation du bois d'œuvre ne s'améliore pour les acheteurs en 2004, du fait que la relance de l'économie aux États-Unis soutiendra le rythme vigoureux de la construction résidentielle au sud de la frontière. En 2003, 1,85 million de mises en chantier ont été recensées du côté américain et on prévoit que ce chiffre passera à 1,8 million en 2004, de sorte que la demande provenant des États-Unis continuera à maintenir élevé le prix du bois d'œuvre. Ces pressions sur les prix devraient toutefois s'alléger en 2005 lorsque de nouvelles usines pour la fabrication de panneaux OSB ouvriront leurs portes en Saskatchewan et au Québec, augmentant ainsi la capacité de production.

Affaiblissement de la construction de logements collectifs en 2004

Après avoir atteint en 2003 son point le plus élevé en 22 ans, soit 5 116, le nombre de logements collectifs mis en chantier (jumelés, maisons en rangée et appartements), commencera à fléchir en 2004. Cette année, on prévoit que 4 700 logements seront commencés dans cette catégorie, ce qui représente un repli de 8 % en regard de 2003. Il s'agit tout de même d'un nombre impressionnant par rapport aux normes historiques, car il est de 46 % supérieur à la moyenne des 10 années antérieures. Comme en 2003, on prévoit que très peu de logements locatifs seront mis en chantier.

Un certain nombre de facteurs qui soutenaient le secteur de la construction en 2003 seront également présents en 2004. La persistance des bas taux hypothécaires continuera à inciter les accédants éventuels à délaisser leur logement locatif pour devenir propriétaire, quoique cette tendance se ralentira sans doute en 2004. Les locataires qui versent un loyer mensuel moyen de 804 $ pour un logement de deux chambres pourraient acheter une habitation en copropriété de 135 000 $, avec une mise de fonds de 5 %, et obtenir un prêt hypothécaire assorti de mensualités analogues. Selon les chiffres de 2003 sur les ventes de maisons en rangée et d'appartements en copropriété, le locataire moyen aurait les ressources nécessaires pour acquérir 40 % des produits offerts sur le marché.

L'emplacement, le mode de vie et l'avantage relatif en matière de prix par rapport aux maisons individuelles sont d'autres facteurs qui alimentent la demande. Un bon choix d'emplacement constitue toujours le pilier de la bonne tenue du marché des collectifs, car le prix des maisons individuelles neuves à proximité du centre-ville est hors de la portée de la plupart des acheteurs éventuels. En 2003, plus du tiers de tous les logements collectifs mis en chantier étaient situés dans la zone centrale de la ville, de sorte que les acheteurs qui désiraient effectuer peu de déplacements et cherchaient le style de vie des quartiers centraux disposaient d'un vaste choix. La proportion de mises en chantier dans la zone centrale pourrait même augmenter en 2004, car l'activité sera vive dans les quartiers de Beltline, du centre-ville, de Mission, de Stampede Station et de Bridges. Compte tenu du renchérissement des maisons individuelles sur les marchés du neuf et de l'existant, le logement collectif est rapidement en passe de devenir la seule solution possible pour certains acheteurs. En 2003, le prix d'une habitation individuelle neuve type était de 62 % plus cher que celui d'une maison en rangée et d'un appartement moyens, en copropriété. Sur le marché de la revente des maisons individuelles, cet écart de prix était de 39 %.

Bien que plusieurs éléments positifs soutiennent toujours le marché des collectifs, il importe de tenir compte d'un certain nombre de facteurs défavorables. En fait, le marché des collectifs ne pourra maintenir le rythme établi en 2003, parce que la migration a diminué de moitié par rapport au chiffre de 2002, la création d'emplois a touché son point le plus bas des 10 dernières années et le nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente se classe parmi les niveaux records. Les mises en chantier de collectifs de type propriétaire-occupant ont atteint un chiffre sans précédent en 2003, mais il faut se rappeler que la plupart, sinon la totalité, des logements commencés l'an dernier faisaient l'objet d'engagements pris en 2001et en 2002, à une époque où la conjoncture était plus favorable au marché. Si les décisions prises en 2004 se fondaient sur l'activité de 2003 sans tenir compte de l'évolution de la conjoncture du marché, la production pourrait excéder la demande et gonfler considérablement les stocks plus tard.

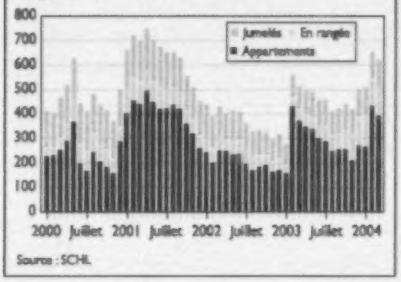
D'ailleurs, l'alourdissement des stocks se manifeste déjà. En effet, le nombre de logements achevés mais non écoulés a récemment atteint son point le plus haut en 32 mois. Fin mars 2004, le stock de collectifs comptait 621 logements, soit 21 % de plus qu'il y a un an. Compte tenu des 4 800 logements en construction et du taux d'écoulement moyen de 73 % à l'achèvement, on prévoit que le stock s'accroîtra à mesure que l'année progresse. Le cas échéant, les consommateurs pourraient s'attendre à d'importantes incitations à l'achat de la part des constructeurs, mesure qui avait été prise en 2001pour alléger les stocks.

Essoufflement de la demande de copropriétés provenant des investisseurs

Outre les facteurs ci-dessus, le rebond du nombre de logements vacants observé récemment sur le marché locatif justifie également une diminution de la construction de collectifs en 2004. Puisque le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus élevé en dix ans, il n'y a pas lieu de construire des ensembles locatifs, bien que certains logements à loyer modeste et donnés en location viagère seront produits. Toutefois, le nombre de logements vacants aura le plus d'incidences sur la demande provenant des investisseurs dans le segment des copropriétés.

Au cours des dernières années, les investisseurs se sont tournés vers au autre instrument de placement, soit l'achat de copropriétés. En raison des résultats peu impressionnants du marché boursier en 2001et

Stock de logements collectifs
Hausse sur douze mois



2002, beaucoup d'investisseurs ont commencé à acheter des copropriétés en vue de les louer. Il s'agissait d'une excellente stratégie à l'époque, car le marché locatif demeurait relativement serré. Depuis, les taux d'inoccupation des appartements ont toutefois commencé à monter parallèlement à la baisse des taux hypothécaires, qui a incité nombre de locataires à devenir propriétaire. La décroissance de la demande éventuelle et l'ascension des taux d'inoccupation donnent à penser, qu'à l'avenir, beaucoup d'investisseurs dans ce segment du marché devront baisser leur loyer, afin d'attirer des locataires. Il faut donc s'attendre à ce que certains d'entre eux mettent leurs logements en vente et placent leur capital ailleurs. Le redressement récent du marché boursier a été très bien accueilli, et les investisseurs pourraient tenir compte des importants coûts de renonciation, si leur capital est immobilisé dans une copropriété vacante.

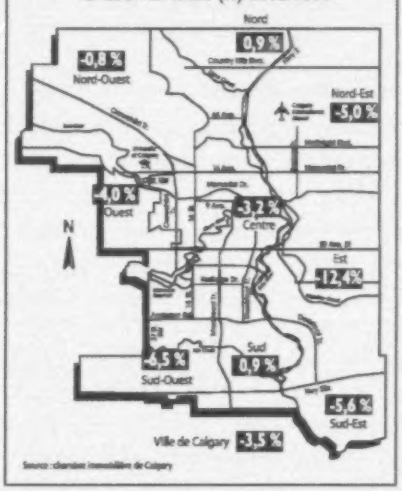
Pour en savoir plus, communiquez avec :

Richard Corriveau

Analyste principal de marché

Téléphone : (403) 515-3005
Sans frais : 1 877 722-2642
Télécopieur : (403) 515-3036
Courrier électronique :
rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Ventes de maisons individuelles S.I.A.[1] selon le secteur
Variation annuelle (%) 2003/2002



Marché de la revente

Baisse minime des ventes en 2003 – une tendance qui se poursuivra en 2004

Les gains substantiels enregistrés au chapitre de l'emploi, le bilan migratoire supérieur à la moyenne et les bas taux hypothécaires ont été les principaux facteurs qui expliquent le nombre de ventes record sur le marché de l'existant en 2001et 2002. Étant donné l'affaiblissement de la création d'emplois et de la migration nette, les ventes n'ont pas réussi à franchir un nouveau sommet en 2003, malgré les réductions des taux hypothécaires. À la fin du premier trimestre, le nombre de ventes enregistrées sur le territoire de la chambre immobilière de Calgary était de 14 % inférieur à celui de la période correspondante en 2002. À la fin de 2003, le déficit annuel n'était plus que de 2,8 % par rapport à 2002, le nombre de ventes ayant atteint 24 359. Malgré tout, ce chiffre représentait le deuxième niveau en importance observé jusqu'à présent.

Dans la catégorie des maisons individuelles, les ventes se sont chiffrées à 18 319 en 2003, en baisse de 3,7 % par rapport au niveau record établi en 2002. Sur le marché des copropriétés existantes, les ventes ont de nouveau progressé en 2003, après avoir grimpé de plus de 20 % en 2002. Se chiffrant à 6 040, elles ont en fait dépassé de 0,3 % l'ancien sommet atteint en 2002.

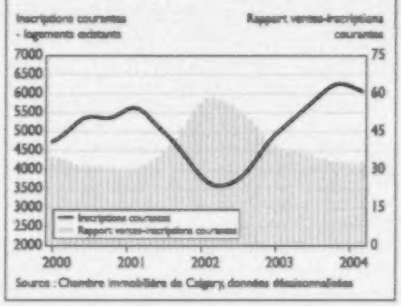
Cette année, les ventes de logements existants fléchiront en conséquence d'une combinaison de facteurs, notamment le repli de la demande provenant des accédants à la propriété et le ralentissement de l'activité dans le segment des habitations d'un cran supérieur. À l'encontre de la situation pendant les années antérieures, le taux d'inoccupation sur le marché locatif est maintenant à son point le plus élevé de la dernière décennie, de sorte que les locataires bénéficient de plusieurs encouragements à la location et de réductions de loyer, en plus de disposer d'un excellent choix. Ils ne s'empresseront donc pas pour accéder à la propriété, comme pendant les deux années précédentes. Facteur peut-être encore plus préoccupant, le nombre de locataires candidats à l'achat d'une propriété a considérablement chuté, car bon nombre ont déjà passé à l'acte, à l'instar des consommateurs recherchant une habitation d'un cran supérieur.

Malgré ces préoccupations, la demande de logements existants demeurera supérieure à la moyenne des cinq dernières années, sous l'effet de la création d'emplois relativement bonne, de la persistance des bas taux hypothécaires et du bilan migratoire positif. Au premier trimestre de 2004, les ventes ont enregistré un bond impressionnant de 11 %, grâce au grand nombre d'acheteurs qui se sont présentés sur le marché, avant la majoration prévue des taux hypothécaires. D'ici la fin de l'année, les facteurs négatifs entreront toutefois en jeu, de sorte que le nombre annuel de ventes sera légèrement inférieur à celui de 2003. On prévoit que 23 600 logements existants seront vendus en 2004 dans la RMR de Calgary, soit 3 % de moins que l'année précédente. Il s'agit cependant du troisième total en importance enregistré jusqu'à ce jour.

Le marché reste équilibré

Le marché de la revente de Calgary a favorisé les vendeurs dès la dernière partie de 2001 et jusqu'au début de 2003. À cette époque, la demande sans précédent a entraîné une chute importante des inscriptions courantes, car les consommateurs s'empressaient d'acheter un logement pour tirer parti des taux hypothécaires les plus bas des 50 dernières années. En conséquence des offres multiples et des surenchères, la hausse des prix a atteint 10 % et plus.

Nombre élevé d'inscriptions courantes sur le marché de l'existant, rapport ventes-inscriptions courantes en baisse



En 2003, le nombre d'inscriptions courantes a rapidement rebondi, si bien que le marché de la revente de Calgary a retrouvé son équilibre. Par suite du volume record de mises en chantier de maisons individuelles enregistré en 2002, beaucoup de propriétaires ont attendu que leur habitation neuve soit achevée avant d'inscrire leur logement existant. D'autres ont mis leur logement en vente à des fins spéculatives, espérant que la récente accélération des prix et la diminution des taux hypothécaires leur permettraient d'acheter une habitation d'un cran supérieur. Les inscriptions sur le marché des copropriétés existantes se sont aussi multipliées, en partie, parce que les investisseurs ayant acheté un logement de ce type pour l'offrir en location étaient incapables d'obtenir un loyer suffisamment élevé pour s'assurer d'un rendement acceptable. En conséquence de tous ces facteurs, les inscriptions courantes ont bondi de 46 % en 2003 en regard du total de 2002, pour se chiffrer en moyenne à 5 681.

Au premier trimestre de 2004, le nombre moyen d'inscriptions courantes a poursuivi son ascension et atteint son point le plus élevé des sept dernières années, soit 5 752, ce qui représente une hausse de 21 %, en glissement annuel. Plusieurs facteurs ont contribué à maintenir le volume d'inscriptions plus élevé que les niveaux observés en 2003. En raison du taux d'inoccupation croissant sur le marché locatif et de l'amélioration parallèle du rendement des placements classiques, d'autres investisseurs ont mis leurs copropriétés en vente. Certains propriétaires ont fait de même à des fins spéculatives, espérant tirer parti de la vive hausse des prix. D'autres éléments ont aussi étayé l'augmentation des inscriptions, notamment l'évolution des stratégies de marketing, en ce sens que les propriétaires sont moins enclins qu'auparavant à tenter de vendre eux-mêmes leur habitation. Compte tenu du marché équilibré, les vendeurs éventuels qui, l'an dernier, auraient essayer de faire une vente directe, choisissent maintenant d'engager un courtier immobilier pour accélérer le processus.

L'évolution du rapport ventes-inscriptions courantes permet d'évaluer l'intensité de la vigueur du marché, car elle indique le degré d'équilibre entre l'offre et la demande. Après avoir culminé à 44 % en avril 2003, ce rapport n'a cessé de fléchir au fil des mois, atteignant une moyenne annuelle de 36 % à la fin de l'année. Un rapport ventes-inscriptions courantes qui se situe autour de ce niveau indique un marché bien équilibré, c'est-à-dire que la conjoncture ne favorise ni les acheteurs, ni les vendeurs.

Au premier trimestre de 2004, le rapport ventes-inscriptions courantes se situait, en moyenne, à 38 %, sur le marché des maisons individuelles, comparativement à 32 % dans le segment des copropriétés. La demande excède l'offre dans la catégorie des maisons individuelles, indiquant que l'activité sur ce marché est plus vigoureuse que dans le secteur des copropriétés. Si les ventes ont été relativement stables et les inscriptions ont augmenté sur les deux marchés, la hausse des inscriptions dans le secteur des copropriétés a été supérieure à celle observée dans le segment des maisons individuelles. Autre facteur qui témoigne de la vitalité relative du marché des maisons individuelles : le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente. Selon les dernières données pour 2004, il fallait huit jours de moins pour vendre une maison individuelle type qu'une copropriété moyenne.

Le prix des logements existants poursuit son ascension

Puisque la demande a été supérieure à l'offre, le rythme de progression du prix moyen excède celui du taux d'inflation depuis quelques années. En 2003, le prix de vente moyen d'un logement existant dans la RMR de Calgary a dépassé pour la première fois le cap des 200 000 $, et atteint 211 155 $, ce qui représentait une hausse de 7 % en glissement annuel. Tirant profit des taux hypothécaires peu élevés, bon nombre d'acheteurs ont saisi l'occasion d'acquérir une habitation plus chère, sans pour autant accroître sensiblement leurs frais de possession mensuels.

Le faible repli de la demande, conjugué à l'accroissement des inscriptions, atténuera les pressions à la hausse exercées sur les prix en 2004. Dans un contexte de marché équilibré, la progression du prix moyen se limitera à 5 %, et celui-ci atteindra 221 800 $, tous logements confondus. La contraction de la demande et la concurrence accrue obligeront nombre de vendeurs éventuels à réévaluer leur stratégie de vente en 2004. Ainsi, les attentes optimistes à l'égard des prix seront moins courantes que par le passé, si les consommateurs concernés désirent vendre leur logement dans un délai convenable.

Avec un rapport ventes-inscriptions courantes comparativement plus élevé, le marché des maisons individuelles devrait afficher des augmentations de prix supérieures à celles du secteur des copropriétés. Le prix des copropriétés types devrait progresser de 3,6 % en 2004, tout comme en 2003, et atteindra 162 500 $. Dans le secteur des maisons individuelles, les prix monteront de 5,4 % pour s'établir, en moyenne, à 241 500 $.

Marché locatif

Aucune amélioration des taux d'inoccupation prévue en 2004

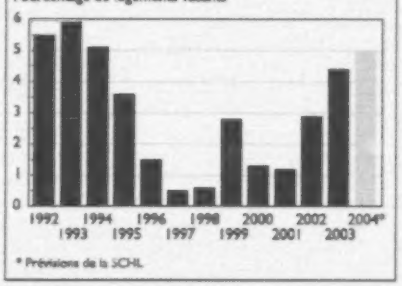
Selon les résultats de l'enquête réalisée par la SCHL en octobre 2003, le taux d'inoccupation des appartements s'est élevé à 4,4 % dans la RMR de Calgary, ce qui constitue une hausse de 1,5 point de pourcentage par rapport à 2003, et le niveau le plus élevé depuis 1994. Il ne fait aucun doute que cette augmentation est en grande partie attribuable aux taux hypothécaires qui ont touché leur plus bas niveau en 45 ans et incité beaucoup de personnes à accéder à la propriété. Le mouvement vers l'accession à la propriété devrait se poursuivre, quoiqu'à un rythme modéré, au cours de la période de prévisions, compte tenu que les taux hypothécaires ont de nouveau régressé au premier trimestre de 2004. Indépendamment de la demande provenant des accédants à court terme, l'effet intégral de la tendance vers l'accession à la propriété ne s'est pas encore fait sentir. Compte tenu du volume record de logements collectifs pour propriétaire-occupant mis en chantier en 2003, on prévoit que d'autres locataires déménageront dès l'achèvement de leurs habitations. Le taux d'inoccupation devrait donc monter légèrement en 2004 pour atteindre, en octobre, son niveau le plus élevé des 10 dernières années, soit 5 %.

D'autres facteurs persistants laissent prévoir un taux d'inoccupation de 5 %, entre autres, l'affaiblissement de la migration nette et l'ajout indirect de logements au parc locatif, notamment de copropriétés que des investisseurs ont achetées en vue de les offrir en location. Comme la plupart des nouveaux immigrants louent habituellement un logement, la baisse récente de 57 % de la migration nette pèsera sur la demande dans le secteur locatif cette année. De plus, le nombre de locataires éventuels diminuera dans les fourchettes supérieures des revenus, car ces consommateurs possèdent les ressources financières pour constituer la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une habitation. Il en résultera une augmentation du nombre de logements vacants sur le marché haut de gamme, un phénomène qui sera accentué par l'accroissement de l'offre d'habitations neuves dans les fourchettes supérieures des prix. Malgré la faiblesse persistante de la construction d'ensembles locatifs, le piètre rendement du marché boursier en 2001 et 2002 a incité les investisseurs à acheter des copropriétés à titre de placement. Selon des données non scientifiques, les investisseurs auraient ainsi acheté plus de 1 000 logements en copropriété au cours des dernières années en vue de les louer, et certaines de ces habitations ne sont pas encore achevées.

Le taux d'inoccupation devrait culminer en 2004; de bonnes nouvelles en perspective

Il est peu probable que le taux d'inoccupation n'augmente davantage dans les années à venir, après avoir atteint 5 % en 2004. Avec l'escalade du nombre de logements vacants, beaucoup d'investisseurs qui ont acheté des copropriétés n'ont pas réussi à obtenir un loyer suffisant pour couvrir leurs frais de possession mensuels. Préférant un investissement à court terme, beaucoup ont décidé de vendre leurs copropriétés en vue de placer leurs capitaux dans des instruments traditionnels. La relance du marché boursier en 2003 a été très bien accueillie, et de nombreux investisseurs, propriétaires de copropriété, pourraient craindre de rater l'occasion de réaliser des gains futurs. La conversion persistante de logements locatifs en copropriétés réduira aussi l'accroissement éventuel de la concurrence. Le nombre de logements locatifs convertis en copropriétés, qui atteint en moyenne près de 600 par année depuis 1994, a largement dépassé le rythme de la construction d'ensembles locatifs. Ainsi, l'univers traditionnel de logements locatifs de Calgary – déjà le plus petit de toutes les RMR canadiennes – continuera à diminuer, comme il l'a fait depuis plus de 10 ans.

Taux d'inoccupation
Immeubles de six appartements locatifs ou plus



La demande d'habitations provenant des accédants à la propriété, qui a bondi récemment sous l'effet des bas taux hypothécaires, sera bientôt satisfaite, ce qui réduira les possibilités d'une chute brutale du nombre de locataires éventuels. Au cours des prochaines années, la demande de logements locatifs devrait s'intensifier considérablement, compte tenu de l'accroissement de la création d'emplois récemment dans le groupe des 15 à 24 ans, d'où proviennent la plupart des nouveaux locataires. De 7,9 % en 2003, le taux de croissance de l'emploi chez les Calgariens âgés de 15 à 24 ans était le plus élevé parmi toutes les catégories d'âge.

Les hausses de loyers ne seront que modestes

Puisque le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus élevé depuis 1994, la progression des loyers restera faible. Pour la première fois en huit ans, les locataires n'ont subi aucune augmentation du loyer moyen en 2003 dans le segment des logements de deux chambres. Les bas taux hypothécaires incitant les locataires à accéder à la propriété, les propriétaires-bailleurs ont hésité à majorer les loyers, afin d'éviter une hausse du taux d'inoccupation. Pour conserver leurs locataires et en attirer de nouveaux, certains propriétaires ont par ailleurs réduit les loyers ou offert d'autres types d'encouragements, une tendance qui persistera en 2004.

Le léger accroissement des taux d'inoccupation aura pour effet de maintenir au minimum les hausses de loyers cette année, mais un facteur pourrait entraîner une majoration inévitable. L'ascension du prix du gaz naturel se répercutera certes sur les frais d'exploitation. Dans la plupart des cas, les propriétaires-bailleurs tenteront de compenser ces coûts en majorant les loyers. En outre, l'ajout de logements neufs au parc locatif favorisera la progression des loyers en 2004. Ainsi, les locataires peuvent s'attendre à ce que le loyer moyen mensuel des logements de deux chambres augmente de 2 % pendant la période d'un an se terminant en octobre 2004, pour s'établir à 820 $.

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

Compte tenu de la croissance modérée de l'économie et de l'inflation, la Banque du Canada maintiendra à un bas niveau son taux cible du financement à un jour (c'est-à-dire son taux d'intérêt administré), pour une bonne partie de 2004. À mesure que se renforceront les économies américaine et canadienne et que les taux d'intérêt commenceront à monter aux États-Unis, il en sera de même pour les taux canadiens. Une telle hausse sera nécessaire pour préserver la stabilité de l'inflation et la valeur de notre devise. Cependant, il est peu probable que cette mesure soit prise avant le dernier trimestre de 2004.

Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer relativement stables, gagnant peut-être 25 points de base d'ici la fin de 2004. L'an prochain, ces taux augmenteront de 50 à 75 points de base et pourraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 %. Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette allant de 150 à 250 points de base, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour accorder des rabais par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais devraient se maintenir à court terme.

SCHL ◆ CMHC

Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au

(403) 515-3006

Aperçu de la situation économique

L'affaiblissement de la création d'emplois se répercutera sur la demande de logements

Outre les effets positifs des bas taux hypothécaires, deux facteurs décisifs continueront d'influer sur la demande de logements à Calgary, soit la création d'emplois et la croissance démographique. De 1997 à 2001, il s'est créé en moyenne 23 400 emplois annuellement dans la RMR de Calgary, tandis que le bilan migratoire a atteint un niveau moyen annuel de 15 500. Les effets cumulatifs de ces gains expliquent en partie le volume record de ventes de logements existants et de mises en chantier de maisons individuelles enregistrées en 2002, ainsi que le nombre sans précédent de logements collectifs de type propriétaire-occupant commencés en 2003.

Depuis 2001, la création d'emplois tout comme la migration nette ont diminué. Après avoir chuté de 37 % pour s'établir à 13 150 en 2002, le nombre global de nouveaux postes a encore glissé en 2003. L'an dernier, il s'est créé 12 200 emplois, ce qui représentait le chiffre le plus bas dans la RMR de Calgary depuis 1994. Par surcroît, le plus récent indicateur sur la migration nette annuelle révèle que le bilan migratoire a chuté de 57 % sur douze mois, si bien que le nombre net d'immigrants n'a atteint que 8 965 en 2003. Ces baisses se répercuteront sur les marchés du neuf et de l'existant en 2004, étant donné le décalage entre la création d'emplois et la migration d'une part, et l'évolution des ventes de logements existants et des mises en chantier, d'autre part. Le fait que la plupart des emplois créés en 2003 ne représentaient pas des postes à temps plein, condition préalable importante pour économiser la mise de fonds nécessaire à l'achat d'un logement, aggravera aussi la situation.

Des 12 200 nouveaux postes créés en 2003, seulement 46 % constituaient des emplois à temps plein, une proportion bien inférieure aux cinq années précédentes, période où ce pourcentage atteignait 86 %. Ces résultats relativement médiocres, en ce qui concerne la création d'emplois à temps plein, sont partiellement imputables aux pertes subies dans le secteur des hydrocarbures de Calgary et les industries connexes. Pendant la période caractérisée par l'accroissement des prix de l'énergie et des bénéfices records dans le domaine du pétrole, on avait prévu une reprise de l'emploi dans les secteurs associés à l'industrie des hydrocarbures, à la suite des faibles résultats observés en 2002. Toutefois, ces prévisions ne se sont pas concrétisées, et l'industrie gazière et pétrolière a rapporté une perte annuelle nette de 3 750 emplois en 2003. Les fusions et acquisitions dans le secteur énergétique ont continué à peser sur l'emploi, car des abolitions de postes ont été effectuées par les sociétés Encana, Conoco Phillips et BP Canada.

Croissance modeste de l'emploi en 2004

Source : Statistique Canada *Prévisions de la SCHL

En 2003, 3 250 postes ont été supprimés dans le secteur des services professionnels, scientifiques et technologiques, associé à l'industrie des hydrocarbures. Ces pertes, conjuguées à celles qu'a connues le secteur des hydrocarbures, continueront à freiner la demande de logements, car la majorité des postes éliminés étaient des emplois à temps plein et les mieux rémunérés, en moyenne, dans l'économie de Calgary. C'est ce qui explique que la rémunération hebdomadaire moyenne a diminué de 2 % en 2003, en glissement annuel – première baisse récente du genre.

Autre préoccupation concernant les marchés de l'habitation : le changement observé dans les habitudes de dépense des consommateurs. Il semble que l'euphorie associée aux bas taux d'intérêt, qui a incité les consommateurs à financer leurs gros achats, tire à sa fin, comme en témoigne la diminution de 9 % des ventes de véhicules à passagers en Alberta, l'an dernier. De plus, l'évolution négligeable des ventes au détail, rajustées en fonction de l'inflation, en 2003 indique que même le rythme des achats de petits articles est en perte de vitesse. Cela donne à penser que les consommateurs redoublent de prudence et que la demande refoulée, débloquée sous l'effet des bas taux de financement, commence à être satisfaite. On prévoit que la même situation se produira sur les marchés de l'habitation de Calgary, malgré le recul persistant des taux hypothécaires et la mise en œuvre de produits d'assurance hypothécaire assortis de modalités plus souples.

Si l'affaiblissement de la création d'emplois, de la migration nette et des dépenses de consommation brosse un tableau sombre pour les marchés de l'habitation de Calgary, d'autres indicateurs présentent une perspective assez équilibrée. Certaines industries ont rapporté d'importantes hausses de leurs effectifs en 2003, plus particulièrement les secteurs du commerce de gros, de la construction et de la fabrication. Calgary occupe une place de plus en plus importante en tant que centre de distribution dans l'Ouest canadien. En effet, les sociétés Sears, Wal-Mart, Canadian Tire et Staples y ont établi leurs centres distributeurs, ce qui explique en partie la hausse de 5 100 du nombre d'emplois dans le secteur du commerce de gros en 2003. Grâce à d'importants travaux dans les domaines commercial et d'infrastructure, le nombre de postes dans le secteur de la construction s'est accru de 3 000 et ce, malgré le peu de bureaux bâtis au centre-ville et la légère baisse des mises en chantier d'habitations. Par ailleurs, l'expansion de l'économie américaine et la reprise du secteur de la haute technologie ont contribué à la création de 3 100 postes dans l'industrie de la fabrication l'an dernier.

D'autres industries ont aussi accru leurs effectifs en 2003, notamment le secteur de l'information, de la culture et des loisirs, ainsi que celui de l'hébergement et de la restauration, où 4 100 et 2 500 postes ont été créés respectivement. Malheureusement pour les marchés de l'habitation, les postes dans ces industries sont les moins bien rémunérés de l'économie à Calgary, bon nombre étant habituellement des emplois à temps partiel. Néanmoins, de nombreux gains ont été enregistrés dans la tranche d'âge des 15 à 24 ans, ce qui est de bon augure pour la demande future sur le marché locatif.

La création d'emplois s'est ralentie en 2003, mais on a observé un regain de vigueur dans ce domaine vers la fin de l'année et pendant les premiers mois de 2004. Durant la période de trois mois prenant fin en février, des gains ont été enregistrés chaque mois, ce qui inspire de l'optimisme quant à l'emploi en 2004. Par ailleurs, les nouvelles de mises à pied, qui ont marqué les manchettes à Calgary en 2002 et 2003, se font rares dernièrement, et se limitent généralement aux mises en disponibilité éventuelles chez Nortel et Air Canada. De plus, nombre de risques qui planaient en 2003, tels que le SRAS, la faiblesse de l'économie américaine et la maladie de la vache folle, se sont éloignés. Pour cette raison, la SCHL demeure confiante que le nombre de postes créés s'accroîtra légèrement en 2004, pour atteindre 14 500. Compte tenu de la faible progression du taux de chômage, du taux de participation toujours égal ou supérieur à 75 % et de la modeste migration nette par rapport aux normes historiques, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée persistera. On prévoit donc que la majorité des emplois créés seront des postes à temps plein.

Parmi les éléments positifs en 2004 devrait figurer le secteur des hydrocarbures, où les cours élevés du pétrole brut et de gaz ont donné lieu à des bénéfices records pour les entreprises concernées. Ces bons résultats sont certes de bon augure pour la demande sur le marché de l'habitation haut de gamme, car beaucoup de cadres supérieurs dans ce secteur ont touché d'importantes primes de rendement pour l'année civile de 2003. Pour ce qui concerne le marché du travail, les cours élevés du pétrole brut et du gaz ont aussi entraîné une hausse des opérations de forage à l'échelle de la province, au cours de 14 derniers mois – un facteur positif parce que Calgary compte beaucoup de compagnies de services associées au secteur des hydrocarbures. De plus, la vague de fusions et d'acquisitions qui a marqué les dernières années n'est plus qu'un simple souvenir dans l'industrie, à l'instar de la guerre entre les États-Unis et l'Iraq. La combinaison des facteurs ci-dessus et de la persistance des cours élevés des marchandises permettra aux entreprises dans le secteur du pétrole et du gaz de délier les cordons de leur bourse en 2004, c'est-à-dire d'effectuer non seulement d'importants investissements, mais aussi d'accroître leurs effectifs. Cette conjoncture favorisera également l'emploi dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, ainsi que dans celui du transport et des communications.

Malgré le ralentissement persistant des mises en chantier d'habitations, d'importants projets de construction non résidentielle et d'infrastructures devraient se traduire par une hausse des effectifs dans le secteur de la construction pendant la période de prévisions. La production de bureaux au centre-ville demeurera négligeable en 2004 mais, en contrepartie, un nombre de grands projets sont prévus dans le secteur des ventes au détail. Le complexe de commerces de détail de Deerfoot Meadows, de 500 millions de dollars, l'expansion de 90 millions de dollars du Market Mall et le centre Royal Oak de 50 millions de dollars dans le secteur nord-ouest comptent parmi les travaux envisagés actuellement. Par ailleurs, l'activité s'est renforcée dans le secteur de l'entreposage et de la distribution, comme en témoigne l'immeuble de la phase II (qui compte un million de pieds carrés) de l'entreprise Westfair Foods, le nouveau centre distributeur de Rona, de 300 000 pieds carrés, et le bâtiment de 120 000 pieds carrés de Toromont Process Systems.

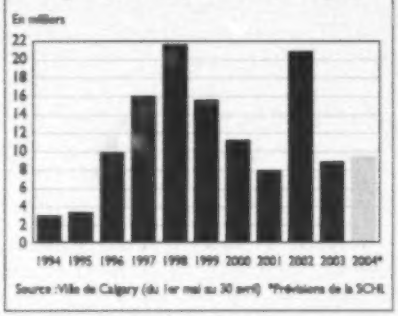
En outre, la réfection de nombreuses routes, d'échangeurs routiers et de lignes de train léger sur rail devrait se poursuivre, tout comme les travaux d'amélioration de 800 millions de dollars de l'aéroport de Calgary. Cette activité continuera à stimuler la demande d'ouvriers dans le domaine de la construction, et on prévoit en outre construire jusqu'à huit écoles, dont deux établissements d'études secondaires. Le secteur des soins de santé contribuera également à l'accroissement de la demande de main-d'œuvre, grâce à la construction du nouvel hôpital pour enfants (Alberta Children's Hospital), évalué à 192 millions de dollars, du Health Research Innovation Centre, de 105 millions de dollars et des améliorations apportées à l'hôpital Foothills. Parmi les autres secteurs créateurs d'emplois en 2004 figurera celui de la fabrication, qui tirera parti de la relance de l'économie américaine. Après avoir obtenu des résultats médiocres en 2003, les secteurs des services publics et de la haute technologie enregistreront aussi des gains au chapitre de l'emploi.

Housing Now

Monthly HOUSING NOW CMA reports include topical analysis of economic and demographic developments affecting local housing markets and statistics for starts, completions, under construction, absorptions and supply by tenure. This concise report will give you a monthly analysis of the latest local data.

Call CMHC Market Analysis
(403) 515-3006

Migration nette - ville de Calgary



Source : Ville de Calgary (du 1er mai au 30 avril) *Prévisions de la SCHL

La migration nette, faible en 2003, ne s'améliorera que légèrement

Après avoir enregistré une hausse impressionnante en 2002, le solde migratoire de la ville de Calgary a connu une baisse plus forte que prévu en 2003. Selon les données du dernier recensement municipal, le nombre net de nouveaux résidents a atteint 8 965 dans la ville de Calgary pendant la période d'un an se terminant le 30 avril 2003, ce qui représente un repli de 57 % par rapport au chiffre de 20 962 enregistré en 2002. Il s'agit aussi du deuxième solde migratoire le plus bas observé à Calgary depuis 1995.

Par les années passées, Calgary accueillait le plus grand nombre de migrants provenant d'autres provinces ou d'autres centres albertains à la recherche d'emplois. Toutefois, les possibilités d'emplois à Calgary ont diminué récemment, comme en témoignent les chiffres de 2003 concernant la création de postes, qui étaient les plus faibles en neuf ans. Les occasions d'emploi à l'échelle locale sont un facteur d'attrait décisif pour les migrants, mais la robustesse du marché du travail de la ville par rapport aux autres centres y joue un rôle encore plus important. Dernièrement, les débouchés se sont améliorés dans d'autres régions, et celles-ci attirent maintenant des migrants au détriment de Calgary; cette conjoncture décourage aussi les résidents de déménager ailleurs. Un exemple notable à cet égard est celui d'Edmonton, où la croissance de l'emploi en 2002 et en 2003 a dépassé celle de Calgary pour la première fois depuis 1997. On observera sans doute une conjoncture similaire en 2004, en raison des retombées sur Edmonton des investissements liés à l'extraction des sables bitumineux, évalués en moyenne à 4 milliards de dollars annuellement, et du rythme record de l'activité de forage.

La SCHL prévoit que le solde migratoire se chiffrera à 9 500 pour la période d'un an prenant fin le 30 avril 2004, ce qui représentera une modeste augmentation de 6 % par rapport au chiffre de 2003. Notre économie continuera d'attirer des migrants, mais son degré d'attraction demeurera limité en raison des gains observés au chapitre de l'emploi, qui ont été faibles par comparaison aux données historiques récentes. Les provinces situées à l'ouest de l'Ontario, d'où proviennent plus de 90 % du nombre net de migrants établis à Calgary, sont en bonne position pour enregistrer d'autres fortes hausses de l'emploi en 2004. Il en est de même pour certains centres de l'Alberta, dont Edmonton, qui constitue d'exemple le plus notable.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT DE CALGARY
AVRIL 2003

	2001	2002	Var. en %	2003	Var. en %	2004*	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.®[1] (moy. ann.)	5 021	3 902	-22,3 %	5 681	45,6 %	5 800	2,1 %
VENTES S.I.A.®							
Tous logements confondus	22 512	25 054	11,3 %	24 359	-2,8 %	23 600	-3,1 %
Logements individuels	17 616	19 031	8,0 %	18 319	-3,7 %	17 700	-3,4 %
Copropriétés	4 896	6 023	23,0 %	6 040	0,3 %	5 900	-2,3 %
PRIX S.I.A.® ($)							
Tous logements confondus	182 090 $	198 058 $	8,8 %	211 155 $	6,6 %	221 800 $	5,0 %
Logements individuels	194 116 $	212 844 $	9,6 %	229 082 $	7,6 %	241 500 $	5,4 %
Copropriétés	138 818 $	151 337 $	9,0 %	156 781 $	3,6 %	162 500 $	3,6 %
MARCHÉ DU NEUF							
MISES EN CHANTIER							
Tous logements confondus	11 349	14 339	26,3 %	13 642	-4,9 %	12 450	-8,7 %
Logements individuels	7 559	9 413	24,5 %	8 526	-9,4 %	7 750	-9,1 %
Copropriétés	3 790	4 926	30,0 %	5 116	3,9 %	4 700	-8,1 %
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS							
Logements individuels	239 437 $	242 386 $	1,2 %	267 104 $	10,2 %	281 000 $	5,2 %
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	1,2	2,9		4,4		5,0	
Loyer (var. en % d'une année sur l'autre)	5,8	2,7		0,0		2,0	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaire (3 ans)	6,88	6,28	-0,6	5,79	-0,5	5,46	-0,3
Taux hypothécaire (5 ans)	7,41	7,02	-0,4	6,39	-0,6	6,13	-0,3
Personnes occupées	569 500	582 650	2,3 %	594 850	2,1 %	609 350	2,4 %
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	23 850	13 150		12 200		14 500	
Solde migratoire (année de recensement[2])	7 991	20 962	162,3 %	8 965	-57,2 %	9 500	6,0 %

* *Prévisions de la SCHL*

Source : SCHL, chambre immobilière de Calgary, Statistique Canada, Ville de Calgary

[1] *Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.*

[2] *Période allant du 1er mai au 31 avril*

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.